A paper prepared for the

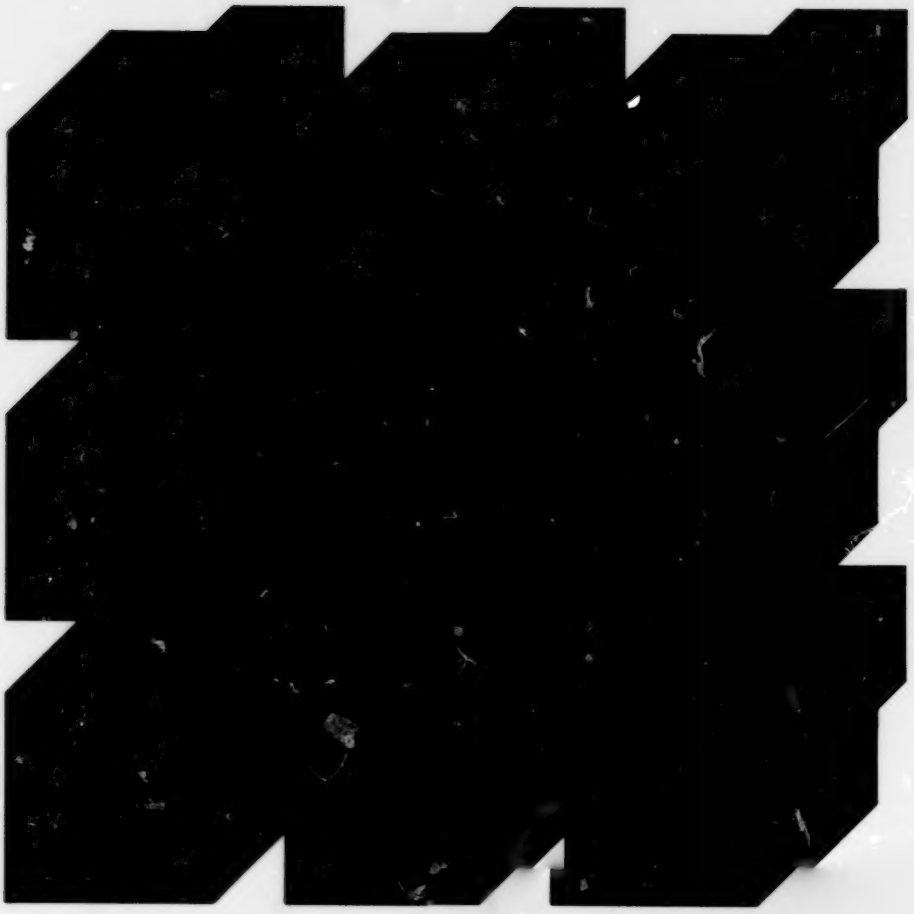
Economic Council of Canada

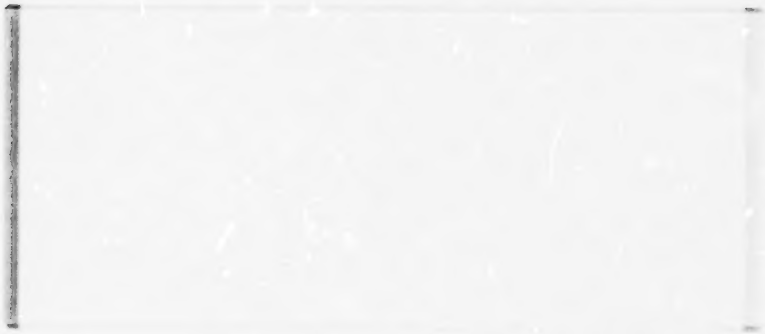
P.O. Box 527
Ottawa, Ontario
K1P 5V6

Un document préparé pour le

Conseil économique du Canada

C.P. 527
Ottawa (Ontario)
K1P 5V6





The **Economic Council of Canada** was established in 1963 by Act of Parliament. The Council is a crown corporation consisting of a Chairman, two Directors and not more than twenty-five Members appointed by the Governor in Council.

The Council is an independent advisory body with broad terms of reference to study, advise and report on a very wide range of matters relating to Canada's economic development. The Council is empowered to conduct studies and inquiries on its own initiative, or if directed to do so by the Minister, and to report on these activities. The Council is required to publish annually a review of medium- and long-term economic prospects and problems. In addition it may publish such other studies and reports as it sees fit.

The Chairman is the Chief Executive Officer of the Council and has supervision over and direction of the work and staff of the Council. The expenses of the Council are paid out of money appropriated by Parliament for the purpose.

The Council as a corporate body bears final responsibility for the *Annual Review*, and for certain other reports which are clearly designated as *Council Reports*. The Council also publishes *Research Studies*, *Discussion Papers* and *Conference Proceedings* which are clearly attributed to individual authors rather than the Council as a whole. While the Council establishes general policy regarding such studies, it is the Chairman of the Council who bears final responsibility for the decision to publish authored research studies, discussion papers and conference proceedings under the imprint of the Council. The Chairman, in reaching a judgment on the competence and relevance of each author-attributed study or paper, is advised by the two Directors. In addition, for *authored Research Studies* the Chairman and the two Directors weigh the views of expert outside readers who report in confidence on the quality of the work. Publication of an author-attributed study or paper signifies that it is deemed competent treatment worthy of public consideration, but does not imply endorsement of conclusions or recommendations by either the Chairman or Council members.

Établi en 1963 par une Loi du Parlement, le **Conseil économique du Canada** est une corporation de la Couronne composée d'un président, de deux directeurs et d'au plus vingt-cinq autres membres, qui sont nommés par le gouverneur en conseil.

Le Conseil est un organisme consultatif indépendant dont le mandat lui enjoint de faire des études, donner des avis et dresser des rapports concernant une grande variété de questions rattachées au développement économique du Canada. Le Conseil est autorisé à entreprendre des études et des enquêtes, de sa propre initiative ou à la demande du Ministre, et à faire rapport de ses activités. Chaque année, il doit préparer et faire publier un exposé sur les perspectives et les problèmes économiques à long et à moyen termes. Il peut aussi faire publier les études et les rapports dont la publication lui semble opportune.

Le président est le directeur général du Conseil; il en surveille les travaux et en dirige le personnel. Les montants requis pour acquitter les dépenses du Conseil sont prélevés sur les crédits que le Parlement vote à cette fin.

En tant que personne morale, le Conseil assume l'entière responsabilité des *Exposés annuels*, ainsi que de certains autres rapports qui sont clairement désignés comme étant des *Rapports du Conseil*. Figurent également au nombre des publications du Conseil, les *Études*, *Documents* et *Comptes rendus de colloques*, qui sont explicitement *attribués à des auteurs particuliers* plutôt qu'au Conseil lui-même. Celui-ci établit une politique générale touchant ces textes, mais c'est au président qu'il incombe de prendre la décision finale de faire publier, sous les auspices du Conseil économique du Canada, les ouvrages à nom d'auteur tels que les études, documents et rapports de colloques. Pour se prononcer sur la qualité, l'exactitude et l'objectivité d'une étude ou d'un document attribué à son auteur, le président est conseillé par les deux directeurs. De plus, dans le cas des *études à nom d'auteur*, le président et les deux directeurs sollicitent l'avis de lecteurs extérieurs spécialisés, qui font un rapport confidentiel sur la qualité de ces ouvrages. Le fait de publier une étude ou un document à nom d'auteur ne signifie pas que le président ou les membres du Conseil souscrivent aux conclusions ou recommandations contenues dans l'ouvrage, mais plutôt que l'analyse est jugée d'une qualité suffisante pour être portée à l'attention du public.

DOCUMENT n° 332

Taux marginaux d'impôt effectifs du secteur de l'habitation au Canada

par

Pierre Mercier

Les résultats contenus dans ce "Document" demeurent l'entière responsabilité de l'auteur (des auteurs) et, en tant que tels, n'ont pas reçu l'adhésion des membres du Conseil économique du Canada.

La série "Documents" contient des documents de travail dont le Conseil fait une diffusion restreinte, dans leur version d'origine, en vue de susciter des commentaires de la part de spécialistes.

Discussion Papers are working documents made available by the Council, in limited number and in the language of preparation, to interested individuals for the benefit of their professional comments.

Toute demande de permission pour reproduire ce document, en tout ou en partie, doit être adressée au :

Directeur de l'information
Conseil économique du Canada
Case postale 527
Ottawa (Ontario)
K1P 5V6

ISSN-0225-8021

août 1987

FOREWORD

This paper is one of the outputs from Council's three year study of the taxation of capital income - or of the income derived from savings and investment. The study program had important dimensions in both time and space. The effects of capital taxation on both present and future output and standards of living were scrutinized. Taxes levied by all levels of Canadian government were studied as were the international implications of the taxation of capital income. Another important emphasis in the study program was on the interrelationship among specific measures of capital taxation. Here, general equilibrium and other techniques were used to examine the various measures as an interrelated system. Separate studies were also undertaken of specific measures of capital taxation including the personal and corporate income taxes, sales and transaction taxes, property taxes, and resource taxes.

An important aspect of the tax system is its differential treatment of various uses of capital. The difference in the treatment of housing and business often attracts special attention.

In this paper, the author computes marginal, effective rates of tax on income generated by capital invested in owner-occupied and rental housing. The results presented here complement those of previous discussion papers on effective tax rates.

The author is a researcher at the Economic Council of Canada.

Judith Maxwell
Chairman

AVANT-PROPOS

Le présent document est l'un des produits d'une étude que le Conseil a menée durant trois années sur l'imposition des revenus du capital, c'est-à-dire les revenus tirés de l'épargne et de l'investissement. Ce programme d'étude avait d'importantes dimensions, aussi bien dans le temps que dans l'espace. Il s'agissait de scruter les effets de l'imposition du capital sur la production et le niveau de vie actuels et futurs. L'étude portait également sur les impôts prélevés par tous les paliers de gouvernement au Canada, de même que sur les implications internationales de l'imposition des revenus du capital. Un autre important objet du programme d'étude était la relation entre les mesures particulières d'imposition du capital. Ici, nous avons utilisé, entre autres méthodes, l'analyse d'équilibre général afin d'examiner les diverses mesures dans un système intégré. Des études distinctes ont également été effectuées au sujet des mesures particulières d'imposition du capital, y compris l'impôt sur le revenu des particuliers et des sociétés, les taxes de vente et les taxes sur les transactions, l'impôt foncier et les taxes sur les ressources.

Un des aspects importants du régime fiscal réside dans le traitement différent qu'il réserve au capital selon l'usage auquel il est affecté. Ainsi, une attention spéciale a été portée à la différence de traitement du capital selon qu'il sert au logement ou à des fins commerciales ou industrielles.

Dans le présent document, l'auteur calcule les taux marginaux effectifs d'imposition du revenu généré par le capital investi dans des logements occupés par leurs propriétaires et dans des logements à loyer. Les résultats présentés ici complètent ceux qui ont été publiés dans les Documents précédents sur les taux effectifs d'imposition.

L'auteur est préposé à la recherche au Conseil économique du Canada.

La présidente
Judith Maxwell

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer ma gratitude à David Sewell pour avoir encouragé cette recherche. Merci de plus à Sylvester Damus qui a commenté une version préliminaire de ce texte. Un remerciement spécial s'adresse au professeur Philippe Crabbé pour ses nombreux commentaires sur la première partie. Toute erreur résiduelle est mienne.

ABSTRACT

This paper is made up of two parts. One deals with owner-occupied housing, the other with rental housing owned by individual investors.

A common perception of the owner-occupied housing sector is that it is favoured by relatively low tax rates compared to those imposed on the returns from other capital.

This paper demonstrates, however, that while owner-occupied housing enjoys certain tax breaks, the effective tax rates on returns in this sector are generally similar to those imposed on returns to investment in industrial machinery.

Effective marginal tax rates are used to compare the tax burden borne by owner-occupied housing with the burdens that would be imposed on it by either comprehensive income tax or by a consumption tax.

The author also discusses how inflation contributes to higher tax rates in this sector.

In the second part, we present calculations of effective marginal tax rates on income from rental housing owned by individuals.

An attempt is made to measure the impacts on effective marginal tax rates of a) the lifetime capital gain tax exemption, b) the recapture tax, c) the disallowance by the Income Tax Act of losses created by CCA, and d) the divergence of CCA allowance from true economic depreciation.

RÉSUMÉ

Ce document comprend deux parties. Elles traitent respectivement de la taxation du logement à propriétaire occupant et de la taxation des habitations locatives qui sont la propriété de particuliers.

L'habitation à propriétaire occupant est souvent perçue comme un secteur qui fait classe à part par sa faible taxation comparativement à l'épargne canalisée dans le secteur du capital productif de l'économie.

Le présent document montre que bien que favorisé sur un plan fiscal, dans l'ensemble le rendement dans ce secteur fait face à une cédule effective de taxation comparable à celle de la machinerie.

Par le biais de taux marginaux d'impôt effectif, il est montré comment le régime de taxation en vigueur se situe par rapport à un régime d'impôt sur le revenu et un régime d'impôt sur la dépense globale.

L'auteur montre aussi l'effet à la hausse qu'a l'inflation sur la cédule d'impôt.

Dans la deuxième partie, nous présentons des taux marginaux d'impôt effectif dans le secteur du logement locatif sous la propriété d'individus.

On tente d'y montrer l'impact a) de l'exemption de l'impôt sur le gain de capital, b) de l'impôt sur la récupération, c) de l'impossibilité de générer des pertes à partir de l'allocation de coût en capital, et d) de la déduction pour allocation de coût en capital plutôt que de la véritable dépréciation économique.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
FOREWORD	i
AVANT-PROPOS	iii
REMERCIEMENTS	v
ABSTRACT	vii
RÉSUMÉ	ix

Première Partie : Le logement à propriétaire occupant

1. INTRODUCTION	1
2. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL	5
Taxes foncières	5
Impôt sur le revenu	6
Les taxes indirectes	8
3. MÉTHODOLOGIE	9
Modèle sans taxes	10
Modèle avec taxes	11
4. LES DONNÉES	15
5. LES RÉSULTATS	17
Régime fiscal en vigueur	17
Impôt sur la dépense globale	17
Impôt sur le revenu global	18
Effet de l'inflation	20
Habitation et capital productif	20
Effet des taxes indirectes	21
6. CONCLUSION	23

Page

Deuxième Partie : Le logement locatif

1. INTRODUCTION 25

2. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL 27

Taxes foncières 27
Impôt sur le revenu 27

3. MÉTHODOLOGIE 31

4. LES DONNÉES 35

5. LES RÉSULTATS 37

6. CONCLUSION 41

NOTES 43

BIBLIOGRAPHIE 45

TABLEAUX 47

GRAPHIQUES 55

ANNEXE 57

PREMIÈRE PARTIE : LE LOGEMENT À PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

1 INTRODUCTION

Dans ce document nous nous proposons d'évaluer les taux marginaux d'impôt effectifs du secteur de l'habitation à propriétaire occupant au Canada selon le rendement. En utilisant la méthode suivie par Daly et Jung (1987) pour d'autres types d'actifs au Canada, nous aurons ainsi une mesure relative des incitations fiscales à investir dans ce type d'actif.

Le modèle à la base de cette analyse décrit comment diverses taxes, prises ensemble, influencent les décisions d'épargner et d'investir des agents économiques dans le but de mesurer l'impact potentiel de la fiscalité sur l'allocation des ressources de capital physique de l'économie. Un système fiscal neutre se traduit par une uniformité des taux marginaux d'impôt effectifs entre les différents actifs. Ceux-ci sont plus appropriés que les taux moyens d'impôt effectifs qui fournissent une mesure de la répartition du fardeau fiscal de revenus déjà réalisés[1].

Daly et al. (1985) ont montré qu'il existe une variance importante dans les taux marginaux d'impôt effectifs au Canada sur le rendement du capital physique des sociétés. D'autre part Fortin et Rousseau (1985) ont montré que la variation des taux d'impôt personnels effectifs des ménages a un impact significatif sur le prix des habitations à propriétaire occupant par rapport à celui du capital-actions.

L'intérêt de l'habitation à propriétaire occupant vient du traitement fiscal particulier dont elle fait l'objet. Ni la rente implicite du propriétaire et ni la plus-value qu'il peut tirer au moment de la vente de son habitation n'entrent dans le calcul du revenu imposable[2]. Ceci fait dire à Hamilton et Whalley (1985) que l'habitation à propriétaire occupant au Canada fait l'objet d'un impôt à la consommation. Nous montrerons plus loin qu'il est important de nuancer cette affirmation.

Le traitement fiscal particulier que nous venons de décrire soulève une question d'équité entre propriétaires et locataires et une question d'efficacité d'allocation du capital. La première question n'a pas encore été tranchée si on en juge par l'exposé de Fulton (1982) et les participants à la discussion subséquente.

La question d'efficacité peut être analysée d'un angle statique et d'un angle dynamique. Du point de vue d'un impôt sur le revenu, si l'habitation à propriétaire occupant était effectivement moins taxée que le rendement des autres types de capital reproductible, il pourrait en résulter une plus grande concentration de capital sous la forme d'habitations de ce type que sous un régime fiscal neutre où le rendement du capital est taxé au même taux quelque soit sa forme. On fait référence ici à l'effet de non neutralité du système fiscal en analyse statique.

Vu d'un angle dynamique, un impôt sur le revenu favorise la consommation immédiate à l'épargne (consommation future) parce que

le rendement à l'épargne est taxé à son tour, ce qui entraîne ultimement une double taxation du revenu épargné. L'impôt sur le revenu entraîne donc une non neutralité dans les choix intertemporels.

A l'aide d'un modèle d'équilibre général dynamique séquentiel, Hamilton et Whalley ont examiné les pertes de bien-être engendrées par les distorsions statiques du point de vue d'un impôt sur le revenu et les pertes de bien-être engendrées par les distorsions dynamiques d'un point de vue d'un impôt à la consommation. Ils concluent que l'abolition des distorsions statiques feraient plus que compenser les distorsions dynamiques. Donc, selon eux, un impôt sur le revenu qui incluerait la rente imputée des propriétaires serait préférable à un régime d'impôt à la consommation, bien que les deux systèmes seraient une amélioration à la situation actuelle.

Une autre analyse, avec un modèle d'équilibre général statique cette fois, par Domingue (1987) soutient que l'inclusion de la rente imputée des propriétaires occupants dans le calcul du revenu imposable mènerait à un gain de bien-être négligeable du point de vue d'un impôt sur le revenu. Ce modèle est basé sur une économie qui produit huit biens composés dont l'habitation à propriétaire occupant et le logement locatif. Dans les deux modèles précédents, les changements de niveau de bien-être sont mesurés par les variations équivalentes et les variations compensatoires.

Par notre recherche on essaie de mesurer avec un autre outil l'ampleur de distorsions statiques sur lesquelles les opinions sont partagées comme on vient de le voir.

Bien que notre modèle soit basé sur une analyse partielle, nous espérons éclaircir la question en calculant le taux marginal d'impôt effectif du secteur qui nous intéresse sous deux régimes d'impôt hypothétiques : un impôt à la consommation et un impôt sur le revenu global (incluant la rente imputée des propriétaires).

Dans ce qui suit, nous commençons par traiter brièvement du contexte fiscal pertinent à notre analyse. Nous présentons ensuite la méthodologie utilisée. Suivent une description des données et les résultats.

2 LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

Notre analyse se restreint à tenir compte des règles fiscales les plus pertinentes affectant le coût du capital de l'habitation à propriétaire occupant. Nous retenons les taxes foncières, l'impôt sur le revenu et les taxes indirectes. Dans notre description de ces impôts au Canada, nous justifions leur raison d'être dans nos calculs.

Taxes foncières

Les services d'une habitation constituent un bien composé. En plus de l'habitation elle-même, un ménage consomme les services d'approvisionnement d'eau, de cueillette des déchets, de protection policière, etc. Au Canada, les propriétaires d'habitation défraient généralement les coûts de ces services par des taxes foncières. Si les taxes municipales étaient facturées en fonction des services consommés, il faudrait les exclure de nos calculs. C'est l'hypothèse retenue par Fortin et Rousseau. Or, selon Auld (1985), dans leur forme actuelle, les taxes foncières sont un impôt sur une grossière estimation de la richesse et ne réflètent pas la consommation de biens publics consommés par ceux qui en portent le fardeau. Nous préférons inclure la taxe foncière dans nos calculs.

Impôt sur le revenu

Notre modèle se borne à considérer un investissement potentiel financé par de l'épargne domestique privée. Ainsi, en dernière analyse tout le financement provient de l'épargne de ménages. Au plan fiscal, il est opportun de distinguer trois canaux que peut prendre cette épargne : les ménages eux-mêmes, les institutions exonérées d'impôt et les compagnies d'assurance.

Les ménages

Les capitaux propres des ménages investis dans l'achat d'une nouvelle résidence est une forme de financement privilégiée comme nous l'avons décrit, au plan fiscal. Le rendement sur ce capital, qu'il soit sous forme de rente imputée ou de plus-value lors d'une revente n'entre pas dans le calcul du revenu imposable. Il s'ensuit qu'en cas d'une rente imputée négative ou de perte en capital il n'est pas possible de déduire ces pertes du revenu imposable[3].

Par l'intermédiaire d'institutions financières telles les banques et les fonds mutuels, les ménages fournissent de l'épargne canalisée dans l'habitation sous forme d'hypothèque. Les intérêts payés sur les hypothèques ne sont pas déductibles du revenu imposable des propriétaires occupant au Canada. Ces intérêts entrent dans le revenu imposable des ménages qui les perçoivent.

Depuis 1974, les premiers mille dollars perçus en intérêt sont exempts d'impôt sur le revenu.

Les institutions exonérées d'impôt

Il faut considérer ici l'impôt sur le revenu des sociétés qui administrent les fonds de pension et les régimes enregistrés d'épargne retraite ainsi que l'impôt sur le revenu des ménages qui épargnent de cette façon. Par définition, ces institutions ne paient pas d'impôt sur les recettes en intérêt. Quant aux ménages, nous supposerons comme Daly et al. (1985) que le taux d'impôt sur les revenus de pension est le même que celui auquel les ménages peuvent déduire l'épargne destinée à cette fin durant leur vie active. Le taux d'impôt personnel effectif est nul dans ce cas et a pour effet de surestimer légèrement le taux d'impôt effectif total[4].

Les compagnies d'assurance-vie

Ici encore il faut considérer l'impôt sur le revenu des sociétés et l'impôt personnel des acheteurs de polices d'assurance-vie entière. Les sociétés d'assurance-vie peuvent déduire de leur revenu imposable des intérêts perçus s'ils sont utilisés pour leurs réserves mathématiques. Ces réserves servent à payer les déboursés éventuels aux bénéficiaires de détenteurs de polices. Nous supposons qu'à la marge les sociétés d'assurance canalisent tous leurs revenus d'intérêts dans ces réserves et ne font aucun

profit. L'impôt personnel effectif des détenteurs de police résulte de taxes sur les primes d'assurance ainsi que de l'impôt sur le revenu des polices gardées ou non jusqu'à maturité. Dahlby et Macnaughton (1986) ont analysé cette question et suggèrent que le taux d'impôt personnel effectif se situe entre 15 % et 20 %.

Les taxes indirectes

Une taxe de vente fédérale de 8 % est perçue sur les matériaux de construction au Canada. Selon Thirsk (1985) des taxes indirectes de cette sorte, lorsqu'elles augmentent le coût d'acquisition du capital auront un impact sur l'allocation des ressources en capital et ceci spécialement si elles entrent dans des processus de production qui en font des usages d'intensité diverse.

3 MÉTHODOLOGIE

Le modèle est emprunté de King et Fullerton (1984) qui ont montré d'importantes disparités dans les taux marginaux d'impôt effectifs sur le rendement du capital des sociétés dans quatre pays industrialisés. Leur méthode se distingue des précédentes en ce qu'elle tient compte de l'interaction des impôts personnels avec l'impôt sur le revenu des sociétés. Boadway, Bruce et Mintz (1984) ont proposé une méthode semblable qui en tient compte aussi, mais elle se prête mieux à l'évolution des taux d'impôts marginaux dans le temps qu'à évaluer la disparité des taux entre divers types d'investissements.

Nous inclurons comme l'ont fait Daly et Jung les taxes indirectes qui affectent le coût de location du capital. King et Fullerton ont ignoré ces taxes dans leur analyse[5].

Nous présentons le modèle dans une économie sans impôt pour ensuite indiquer comment il est modifié avec les diverses taxes. Il repose essentiellement sur l'application de la formule de Hall et Jorgenson (1967).

Modèle sans taxes

Le modèle nous dicte qu'un investissement à la marge procurera un revenu anticipé dont la valeur présente est égale au déboursé initial. Ceci peut s'exprimer par :

$$1 = \int_{\cdot}^{\infty} MRR \cdot \exp\left[-(\rho+\delta-\pi)\right] t \, dt \qquad (1)$$

où on suppose que le déboursé initial est de un dollar. Le rendement réel marginal de l'investissement est MRR. On suppose que le bien de capital se déprécie à un taux δ.

Si le financement de l'investissement se fait par emprunt, on présume que le loyer de l'argent est ρ en termes nominaux. Avec un taux d'inflation anticipé de π, le loyer de l'argent en termes réels est $\rho-\pi$. Si aucun emprunt n'est nécessaire pour financer l'investissement, $\rho-\pi$ représente alors le coût d'option réel du choix posé. Puisque $\rho-\pi$ permet d'actualiser un flux de revenus, on le désigne comme taux d'escompte réel.

En supposant que le déboursé initial de l'investissement est de 1 $, le rendement réel marginal MRR est aussi un taux. On suppose

qu'il est connu, ou plus précisément que le taux réel de rendement p net de la dépréciation est connu. Par définition on a :

$$MRR = p + \delta \qquad (2)$$

En substituant la deuxième expression dans la première et en solutionnant l'expression résultante on obtient :

$$\rho - \pi = p \qquad (3)$$

Ce résultat bien connu indique que dans une économie de marché avec information parfaite, le rendement réel d'un investissement à la marge est égal à son coût réel de financement (explicite ou implicite).

Modèle avec taxes

Dans une économie comme celle du Canada, diverses taxes brisent l'égalité (3) et créent un écart entre le rendement réel d'un investissement et son coût de financement réel. Ces taxes affectent généralement les coûts et les recettes associés à un projet d'investissement. De plus il y a interaction entre les impôts et la dépréciation et l'inflation, d'où leur présence explicite dans la formulation du modèle. Comme l'ont montré Daly et al. il est possible que certains projets subissent un impôt effectif négatif à la marge, c'est-à-dire qu'ils soient subventionnés.

En tenant compte des taxes décrites précédemment, la condition d'égalité des coûts et des recettes à la marge devient :

$$1+v = \int_{\bullet}^{\infty} [MRR-w] \exp [-(\rho-\pi+\delta)t]dt \qquad (4)$$

où v est le taux de taxe de vente du bien d'investissement et w le taux de taxe foncière (taxe sur la richesse).

En supposant que le taux de rendement réel de l'actif avant tout impôt p soit connu, on peut calculer le coût de financement, c'est-à-dire le taux de rendement après impôt foncier et taxe de vente, compte tenu de la condition (4) :

$$\rho-\pi = \frac{p-w}{1+v} - \delta \left[1 - \frac{1}{1+v}\right] \qquad (5)$$

En applicant la méthode de King et Fullerton à cet actif, on considère d'une part un investissement totalement financé par capital propre qui donne un rendement net d'inflation après impôt de :

$$s_e = \rho - \pi \qquad (6)$$

puisqu'au Canada la rente imputée du propriétaire n'est pas taxée. D'autre part on examine un investissement identique financé exclusivement par dette. Dans ce cas, tout le rendement servira à la marge à payer les intérêts sur l'hypothèque. Typiquement, le

créancier paie une taxe m_i sur ses recettes nominales, ce qui mène à un rendement net d'impôt et d'inflation de :

$$s_i = \rho\ (1-m_i) - \pi \qquad (7)$$

où l'indice i représente les trois canaux que peut prendre l'épargne : les ménages, les institutions exonérées d'impôt et les compagnies d'assurance-vie. La variable m_i représente le taux d'impôt personnel effectif selon le canal d'épargne.

King et Fullerton suggèrent de calculer l'écart de rendement net avant et après impôt dans chaque cas et de les pondérer selon le financement observé en moyenne. Ainsi un investissement totalement financé par hypothèque donne un rendement net après impôt de

$$s_h = \sum_{i=1}^{3} \beta_i \left[\rho\ (1-m_i) - \pi\right] \qquad (8)$$

où les β_i sont les parts de financement d'hypothèque ayant les trois statuts fiscaux décrits précédemment.

L'acheteur d'une résidence neuve dans son rôle d'entrepreneur (en plus de celui de consommateur) doit décider du mode de financement de son nouvel investissement, à l'intérieur des contraintes du marché hypothécaire. Si une proportion α de l'investissement est financé par capital propre, on obtient le

taux marginal d'impôt effectif du rendement tiré d'une habitation à propriétaire occupant par la moyenne pondérée suivante :

$$T = \frac{\alpha \lfloor p - s_e \rfloor + (1 - \alpha) \lfloor p - s_h \rfloor}{p} \qquad (9)$$

où les expressions entre crochets représentent les écarts de rendement avant et après impôt sur le capital propre et sur l'hypothèque respectivement.

On ne cherche pas à connaître qui supporte effectivement le fardeau des taxes indirectes et de l'impôt sur les revenus en intérêts. La préoccupation principale est de tenir compte de tous les impôts qui affectent le coût du capital. La cédule d'impôt s'obtient en refaisant les calculs pour différentes valeurs du rendement avant impôt p.

Daly et Jung estiment que cette méthodologie mène à des résultats qualitatifs fiables. En simulant différents types d'arbitrage d'allocation du capital, il ressort clairement que le classement des types d'investissement par taux d'impôt effectif ne change pas ni selon le type de capital, ni selon le mode de financement et ni selon le canal d'épargne utilisé.

4 LES DONNÉES

Les taxes qui entrent dans nos calculs du coût en capital sont les taxes de vente sur le matériel de construction , les impôts fonciers et l'impôt sur les revenus en intérêts. En supposant que les intrants de l'industrie de la construction d'habitations gardent des proportions fixes, on obtient que le taux marginal de taxe de vente est le même que le taux moyen, puisque la taxe de vente est appliquée ad valorem. Nous avons utilisé le taux obtenu en prenant le rapport des taxes de vente sur les intrants en proportion de tous les intrants de l'industrie de la construction à partir de la matrice des utilisations pour l'année 1980 du système d'entrées-sorties[6]. Ceci donne une valeur à v de 3,5 %. De même le taux d'impôt foncier est un taux moyen appliqué intégralement à la marge. À partir des résultats de l'Enquête sur les dépenses des familles (1978) mené par Statistique Canada nous tirons que la somme des impôts fonciers payés par les ménages propriétaires en date du 31 décembre 1978 équivalait à 1,07 % de la valeur de l'habitation (incluant le terrain). Nous utilisons cette valeur pour w. Enfin, tel que décrit dans Daly et al., le taux d'impôt personnel marginal applicable à ces revenus d'intérêt m pour l'année 1984 est de 32 %. Le taux d'impôt personnel appliqué à l'épargne canalisée dans l'assurance-vie est de 17,5 %, soit la médiane de l'intervalle suggéré par Dahlby et Macnaughton selon les règles en vigueur en 1986.

Nous avons besoin d'autre part du taux exponentiel de dépréciation économique. Celui-ci est fonction de la durée de l'actif. Nous avons supposé une durée de 80 ans comme Hendershott et Hu (1980) l'ont fait pour les États-Unis. Avec une durée de vie aussi longue, on ne peut pas appliquer le calcul approximatif de King et Fullerton pour évaluer δ[7]. À la place, nous avons utilisé le taux de dépréciation exponentiel équivalent à un amortissement linéaire jumelé à un taux d'actualisation de 4%. La valeur de δ utilisée dans nos calculs est de 1,7% (voir tableau 1).

L'Enquête sur les dépenses des familles nous a aussi fourni la proportion de la valeur marchande des habitations qui est financée par hypothèque. Elle était de 23 % en 1978. En supposant que cette même proportion est respectée à la marge, comme le font King et Fullerton, nous obtenons une valeur de 77 % pour α. Le calcul de la distribution du financement des hypothèques à travers les trois canaux ayant chacun un statut fiscal différent est décrit en annexe. Les valeurs de β_i sont reportées au tableau 5. Enfin nos résultats de base supposent un taux d'inflation π de 4,4 % (le taux observé en 1984) pour comparer nos résultats avec ceux de Daly and Jung.

5 LES RÉSULTATS[8]

Régime fiscal en vigueur

En supposant un rendement avant impôt de 10 %, le taux marginal d'impôt effectif sur ce rendement est de 21,4 % (voir tableau 2). En variant le rendement avant impôt, on peut tracer une cédule d'impôt. Elle est reproduite par la ligne pleine du graphique 1. On observe que le taux diminue à un rythme décroissant en fonction du rendement avant impôt. Ceci tient principalement du fait que l'impôt foncier est appliqué comme un impôt sur la richesse et engendre un écart constant entre le rendement avant impôt et le rendement après impôt, quelque soit ce rendement.

Impôt sur la dépense globale

Tout autre chose étant égale par ailleurs, si l'assiette fiscale consistait en la dépense globale plutôt que le revenu, le traitement fiscal du capital propre dans l'habitation à propriétaire occupant serait le même. L'épargne investie sous forme du capital propre a déjà été taxée lorsqu'elle a été gagnée. Le rendement de cet épargne, c'est-à-dire, la rente imputée du propriétaire aurait le même traitement fiscal qu'actuellement. Il ne faut pas en conclure que ce secteur d'habitation fasse l'objet d'un impôt à la consommation. Ceci n'est vrai que pour les propriétés qui ne sont pas hypothéquées.

D'autre part, le changement majeur consisterait en l'abolition de l'impôt sur le revenu des recettes sous forme d'intérêts[9]. Le rendement après impôt d'un investissement totalement financé par dette deviendrait identique à celui d'un investissement totalement financé par capital propre dans le cas de référence. On obtient le même résultat en donnant la valeur un à α dans la formule (9).

Pour un rendement avant impôt de 10 % le taux d'impôt effectif devient 14,3 % dans ce cas. Au graphique 1, on retrouve la cédule correspondant à cette hypothèse. On constate donc qu'une partie de l'impôt sur le revenu que les propriétaires occupants évitent en n'ayant pas à inclure la rente implicite dans leur revenu imposable est récupérée par le fisc sous forme d'impôt sur les revenus en intérêts payés sur les hypothèques.

Impôt sur le revenu global

A l'opposé, si on incluait la rente imputée du propriétaire dans le revenu imposable, le rendement de l'habitation à propriétaire occupant serait alors traité comme celui d'un actif typique comme une obligation par exemple. Dans ce cas un investissement dans l'habitation totalement financé par capital propre serait traité comme un investissement totalement financé par hypothèque dans notre situation de référence. Ceci revient à assigner la valeur zéro à α dans (9).

En ignorant le fait que le taux d'impôt marginal personnel pourrait être réduit en raison de l'augmentation de l'assiette fiscale, et en faisant l'hypothèse usuelle quand au taux de rendement avant impôt, on obtient un taux d'impôt effectif de 45,1 %. Les résultats de cette hypothèse sont inscrits au tableau 2 et au graphique 1.

On constate donc que le traitement fiscal en vigueur se situe quelque part entre un régime basé sur la dépense globale et le revenu global. Les ménages propriétaires peuvent se rapprocher plus de l'un ou de l'autre en fonction de la proportion d'avoir propre qu'ils possèdent dans leur maison et de la rapidité avec laquelle ils s'acquittent de leur hypothèque.

Il est intéressant de noter à ce point que le traitement fiscal de l'habitation à propriétaire occupant aux États-Unis est beaucoup plus près d'un système basé sur la dépense globale que le traitement en vigueur au Canada. En effet, aux États-Unis, les propriétaires peuvent généralement déduire les intérêts payés sur leurs hypothèques ainsi que les impôts fonciers de leur revenu imposable et ce sans avoir préalablement inclu la rente imputée dans leur revenu imposable.

Or les intérêts payés par les propriétaires américains sont vraisemblablement plus élevés qu'ils le seraient si les recettes en intérêts n'étaient pas taxées. Le résultat global dans ce pays

pourrait résulter en un taux d'impôt effectif plus bas qu'il le serait sous un régime d'impôt basé sur la dépense globale.

Effet de l'inflation

Au graphique 2, nous avons tracé les taux d'impôt effectifs pour divers taux d'inflation anticipés sous l'hypothèse d'un taux de rendement de 10 % avant impôt. Comme il faut s'y attendre, dans le contexte d'un impôt sur la dépense globale, l'inflation n'a pas d'effet sur le taux d'impôt effectif. Dans les deux autres cas, l'inflation affecte nettement le taux d'impôt. Ceci tient au fait que l'impôt sur le revenu s'applique au intérêts nominaux au Canada. Nous avons supposé de plus, par symétrie, que c'est la rente imputée nominale qui serait imposée sous un régime basé sur le revenu global.

Habitation et capital productif

Il est intéressant de comparer nos résultats avec ceux de Daly et Jung. Ils ont appliqué la même méthodologie au capital utilisé par les entreprises constituées en société, bien que dans ce cas les calculs soient beaucoup plus complexes. Leurs résultats sont reproduits au tableau 3. Aucune industrie ne voit son capital taxé à un taux aussi bas à la marge que le secteur de l'habitation à propriétaire occupant. Il est d'autre part surprenant de constater que les avantages fiscaux que la loi de l'impôt accorde aux investissements canalisés dans les machines équivalent

presqu'à ceux accordés aux actifs dans le domaine de l'habitation à propriétaire occupant. Or ceci n'est pas négligeable, parce que toujours selon la même source, 42 % du capital des sociétés considérées entre dans la catégorie des machines.

Effets des taxes indirectes

Pour isoler l'effet des taxes indirectes sur le taux marginal d'impôt à l'étude, les calculs ont été refaits avec v égal à zéro dans un contexte ceteris paribus par rapport à notre résultat de base. Nous obtenons ainsi un taux de 18,0 %. On observe que le taux de taxe indirecte se répercute presque point par point dans le taux effectif d'impôt.

6 CONCLUSION

Le traitement fiscal de l'habitation à propriétaire occupant au Canada n'est pas aussi favorable qu'il le serait sous un régime dont l'assiette fiscale serait la dépense globale. De fait, l'habitation à propriétaire occupant est taxée presqu'autant que l'épargne investie dans les machines.

Il est important de ne pas traiter les instruments financiers comme un voile invisible, comme l'ont fait Hamilton et Whalley, dans un modèle qui traite de l'habitation à propriétaire occupant. Le traitement fiscal du rendement sur le capital propre de telles propriétés diffère largement du rendement sur le financement par hypothèque. Nos résultats suggèrent qu'une partie non négligeable de l'impôt évité sur le rente imputée des propriétaires est récupérée par le fisc sous forme d'impôt sur les intérêts perçus sur les prêts hypothécaires, sous forme de taxes de vente sur les matériaux de construction et sous forme d'impôts fonciers. Dans les faits, l'habitation à propriétaire occupant n'est pas taxée selon un régime d'impôt à la consommation.

DEUXIÈME PARTIE : LE LOGEMENT LOCATIF

1 INTRODUCTION

Dans la deuxième partie de ce document on présente une extension du modèle précédent pour calculer les taux effectifs de taxation sur le rendement d'un nouvel investissement sous forme de logement locatif par un particulier.

L'ordre de présentation de cette deuxième partie suit celui de la première : description du contexte institutionnel, méthodologie, données utilisées et résultats.

2 LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

Les taxes pertinentes dans ce secteur sont les taxes foncières, l'impôt sur le revenu et les taxes indirectes. De plus on tient compte des frais de transaction lors de la vente du logement.

TAXES FONCIERES

Bien que les taxes foncières varient amplement d'une municipalité à l'autre tant par les différences de taux que par les rôles d'évaluation[10], on appliquera un taux uniforme pour tout nouvel investissement dans notre modèle.

IMPÔT SUR LE REVENU

Comme dans le cas d'un revenu tiré d'un autre bien, le propriétaire d'un immeuble de location peut déduire de ses recettes les dépenses effectuées pour gagner un revenu de l'immeuble. En l'occurence un propriétaire pourra déduire de ses recettes les taxes foncières, les intérêts nominaux d'une hypothèque servant à financer le logement s'il y a lieu et une allocation de coût en capital (ACC) en raison de la nature dépréciable du bien. Le calcul de la déduction pour ACC se fait sur le bilan des biens d'une catégorie à la fin de l'année fiscale. Cette déduction dans le cas d'un bien qui a produit peu ou pas de revenu durant une année pourra donc servir à diminuer le revenu disponible d'un autre bien de la même catégorie qui aura

donné un meilleur rendement. Les immeubles de location font exception à cette règle depuis 1972 puisque depuis cette date chaque immeuble d'une valeur de 50 000 dollars ou plus entre dans une catégorie à part. Il n'est pas non plus permis à un particulier de se servir de l'ACC pour déclarer une perte de l'exploitation d'un immeuble de location pour diminuer son revenu d'une autre source. La déduction pour ACC est généralement 5 % du solde régressif de la fraction non amortie du coût en capital (FNACC) qui au départ est égale au coût du nouvel investissement (le coût en capital). Seulement la moitié, c'est-à-dire 2,5 % d'ACC s'applique la première année d'imposition puisque la loi suppose que l'investissement a été effectué au milieu de l'année.

Il n'y a pas de correspondance parfaite entre l'armortissement fiscal (ACC) et la dépréciation économique (i.e. un coût) d'un bien. Les règles fiscales prévoient un ajustement entre les deux s'il y a disposition de l'immeuble. Du solde de la valeur fiscale du bien (FNACC) avant disposition, on soustrait la moindre des deux valeurs entre le coût d'achat original de l'immeuble et le produit de disposition. Ceci donne la FNACC après disposition. Si cette valeur est négative, alors l'amortissement fiscal est considéré supérieur à la dépréciation économique. On doit inclure tout solde négatif de la FNACC au revenu de l'année de vente et il y a alors récupération.

À l'inverse, si la FNACC après disposition est positive, alors l'amortissement fiscal est considéré inférieur à la dépréciation

économique. On soustrait alors ce solde du revenu de l'année de vente et il y a alors perte finale.

Pour le traitement fiscal du revenu des créanciers hypothécaires et de la taxe de vente, on réfère le lecteur à la première partie de ce document.

3. MÉTHODOLOGIE

Puisque la déduction des coûts de financement sous forme d'intérêts hypothécaires peuvent influencer l'échelonnement de la déduction pour ACC, nous considérons le cas plausible d'un investissement financé à 70 % par une hypothèque amortie sur 20 ans. Au fur et à mesure du remboursement de l'hypothèque par une annuité, la portion d'avoir propre du propriétaire augmente, la fraction de l'annuité qui compose les intérêts diminue et une plus grande marge s'ouvre ainsi pour la déduction de l'ACC. La version discrète de la formule de Hall et Jorgenson nous permet d'intégrer cette contrainte.

De plus, en tenant compte de l'impôt sur la récupération, on ne mesure plus comme en première partie les taux marginaux d'impôt effectif sur toute la durée de vie d'un investissement, mais seulement pour la période durant laquelle le propriétaire original garde l'actif en sa possession. On suppose de façon arbitraire que cette période est de 20 ans.

Considérons un investissement marginal d'un dollar dans une économie de marché. À la marge, dans une situation de marchés en équilibre, le flux des recettes (cash-flows) en valeur présente est égal au déboursé initial. En l'absence de taxes, ceci peut s'exprimer par:

$$1 = \sum_{t=1}^{N} \frac{MRR\ (1-\delta+\pi)^{t-1}}{(1+\rho)^{t}} + \frac{(1-\gamma)\ (1-\delta+\pi)^{N}}{(1+\rho)^{N}} \qquad (10)$$

où

MRR = le taux de rendement marginal réel de l'investissement,

δ = le taux de dépréciation géométrique, correspondant au taux de dépréciation économique annuel,

π = le taux d'inflation annuel anticipé,

ρ = le taux annuel d'actualisation (coût de financement),

N = le nombre d'années durant lesquelles l'actif est détenu par l'investisseur initial,

γ = le coût de vente de l'immeuble en pourcentage de sa valeur marchande.

Comme dans le modèle de la première partie, on suppose que le taux réel de rendement p net de la dépréciation est connu et égal à 10 % (équation 2). Si une fraction α du nouvel investissement est financé par avoir propre, le flux des cash-flows équivalents à ce déboursé initial s'exprime dans une économie sans taxes par :

$$\alpha = \sum_{t=1}^{N} \frac{(p+\delta)\ (1-\delta+\pi)^{t-1} - A}{(1+\rho)^{t}} + \frac{(1-\gamma)\ (1-\delta+\pi)^{N}}{(1+\rho)^{N}} - H \qquad (11)$$

où A représente l'annuité servant à rembourser la fraction de l'investissement financée par hypothèque et H représente le solde

de l'hypothèque après N années s'il y a lieu. Pour trouver le taux de rendement d'équilibre avant impôt sur l'avoir propre, on calcule le taux de rendement interne p qui résout (11).

Dans une économie avec taxes, dont un impôt sur le revenu, pour trouver le taux de rendement net d'impôt sur l'avoir propre, il nous faut calculer les cash-flows nets d'impôts (CFN_t) à chaque période. Puisque l'impôt se calcule à partir du revenu imposable (RI_t), on fait ce calcul intermédiaire à partir du loyer net d'impôt foncier ($LNIF_t$) perçu à chaque période. On calcule dans l'ordre :

$$LNIF_t = (p + \delta - w)\ (1 - \delta + \pi)^{t-1}$$

$$RI_t = LNIF_t - intérêts_t - ACC_t$$

$$impôt_t = m * RI_t$$

$$CFN_t = LNIF_t - A - impôt_t$$

où les $intérêts_t$ sont ceux qui composent une fraction de l'annuité A et l'$impôt_t$ est l'impôt sur le revenu à payer sur les revenus de loyer à la période t.

Le calcul de l'impôt sur le revenu pour l'année de la vente de l'immeuble doit tenir compte de plus de la récupération. Dans notre modèle, puisque l'actif donne un rendement réel positif par

hypothèse, il ne se présente pas de situation de perte finale. De plus, par hypothèse, seule l'inflation peut faire augmenter la valeur marchande de l'immeuble dans notre modèle.

Par construction, le modèle nous permet de calculer pour différents régimes d'impôt, le taux marginal d'impôt effectif sur le rendement de l'avoir propre, de l'hypothèque et de la moyenne pondérée des deux. Dans les trois cas, le taux marginal d'impôt effectif est défini par :

$$1 - \frac{\text{rendement après impôt}}{\text{rendement avant impôt}}$$

Plutôt que de fixer arbitrairement le taux réel d'intérêt dans le modèle, nous avons choisi de le déterminer de façon endogène en applicant une règle d'arbitrage. Nous avons choisi d'imposer que sur la période de 20 ans retenue, le rendement net sur l'avoir propre et sur l'hypothèque soient égaux.

4. LES DONNÉES

On pose une durée de vie du nouvel investissement sous forme de logement locatif de 65 ans. Hendershott et Hu ont utilisé cette valeur dans l'application d'un modèle semblable pour les États-Unis. On suppose de plus que l'immeuble se déprécie de façon linéaire sur le solde régressif, ce qui donne une valeur à δ de 2,27 % en supposant un taux réel d'actualisation de 5 %.

Le taux d'impôt personnel marginal sur les revenus en intérêts a été obtenu en pondérant les taux respectifs des trois canaux d'épargne : les ménages, les institutions exonérées d'impôt et les compagnies d'assurance selon leur participation respective aux créances hypothécaires reportées au tableau 5. Le taux d'impôt personnel marginal résultant est de 23,8 %. Faute de connaître le taux marginal personnel d'impôt sur les revenus en loyer, on a utilisé le taux applicable à un ménage qui perçoit un dollar supplémentaire en intérêt, soit 32 pour cent. On a utilisé le même taux de taxe indirecte que dans le modèle du logement locatif, soit 3,5 %. Quant au taux d'impôt foncier, on a utilisé la valeur plausible de 1,5 % puisqu'il semble que dans le cas du logement locatif, le taux (en fonction de la valeur marchande) soit généralement plus élevé que dans le cas du logement à propriétaire occupant[11].

Enfin, on suppose que les coûts de transaction lors de la vente de l'immeuble correspondent à 10 % de sa valeur marchande.

5. LES RÉSULTATS

Bien que les modèles de la première et la deuxième partie ne soient pas identiques, ils sont suffisamment compatibles pour en comparer les résultats. En supposant un taux d'inflation de 4,4 % et que l'exemption de l'impôt sur un éventuel gain de capital s'applique, on a calculé les taux marginaux d'impôt effectif sur le rendement du logement locatif avec et sans taxes indirectes. Les résultats sont présentés au tableau 6. On obtient un taux moyen pondéré de 44,7 % lorsqu'on tient compte de la taxe de vente. Ce taux est plus du double du taux de 21,4 % obtenu dans le cas du régime d'impôt en vigueur pour le logement à propriétaire occupant (tableau 2). On remarque d'autre part qu'il coïncide presque parfaitement avec ce qu'on a estimé que le taux sur le logement à propriétaire occupant serait si on incluait la rente imputée du propriétaire dans le revenu imposable.

Lorsqu'on compare nos résultats avec ceux de Daly et Jung reportés au tableau 3, on constate que le taux effectif d'impôt du logement locatif possédé par des particuliers se classe nettement au-dessus du taux moyen observé pour les entreprises constituées en sociétés pour lesquels on a des résultats.

Au tableau 7 nous avons reporté les résultats de simulations sous différents régimes fiscaux pour des taux d'inflation anticipés de 0, 3 et 5 %. Sous le régime en vigueur (colonne A), on s'aperçoit que le taux marginal effectif d'impôt sur tout le

rendement de l'immeuble (moyenne pondérée) augmente sensiblement avec l'inflation. Ceci est dû au fait que ce sont les recettes nominales en intérêt qui sont taxées. Même si ces intérêts nominaux sont déductibles dans le calcul de l'impôt sur le revenu de l'avoir propre, puisque 70 % de l'investissement est initialement financé par hypothèque, cette provision ne compense pas pour la première.

À la colonne B du tableau 7, on examine la situation d'un particulier qui devrait inclure la moitié du gain de capital s'il y a lieu dans le calcul de son revenu imposable. Puisque par hypothèse seule l'inflation peut faire augmenter la valeur de l'immeuble, on observe que les résultats de la colonne B diffèrent de ceux de la colonne A seulement pour le cas où l'inflation anticipée est de 5 %. Le seul cas où la valeur nominale de l'actif au moment de la vente est supérieure à sa valeur initiale est lorsque le taux d'inflation est supérieur au taux de dépréciation. Dans une économie avec information parfaite, le fait d'exclure l'impôt sur le gain de capital tiré d'un nouvel investissement sous forme de logement locatif n'apparaît pas une incitation fiscale très alléchante.

En C, on présente la même situation qu'en A sauf que l'on suppose qu'il n'y a pas d'impôt sur la récupération. Lorsqu'il n'y a pas d'inflation, la FNACC après la vente de l'immeuble représente à juste titre la différence entre la dépréciation fiscale et la dépréciation économique. On observe, en comparant

la colonne A et la colonne C, que l'impôt sur la récupération fait augmenter d'environ 3 points de pourcentage le taux effectif d'imposition sur l'avoir propre. Lorsque l'inflation est présente, elle vient fausser la signification de la FNACC après la vente de l'immeuble. Tant que le taux d'inflation anticipé est en deça ou pas beaucoup plus élevé que le taux de dépréciation économique l'impôt sur la récupération a pour effet de maintenir le taux marginal d'impôt effectif sur l'avoir propre semblable à ce qu'il serait dans une économie sans inflation. L'augmentation de l'impôt sur la récupération compense pour la baisse d'impôt engendrée par la déduction d'intérêts nominaux plus élevée. Lorsque le taux d'inflation anticipée (disons de 5 %) dépasse sensiblement le taux de dépréciation économique de telle sorte que le produit de disposition net des frais de transaction est plus élevé que le prix d'achat de l'actif, la FNACC est plus petite (en valeur absolue) que dans la situation décrite précédemment. Ceci est dû au fait que la dépréciation fiscale permet de réduire le revenu imposable à zéro durant quelques années sans que la pleine ACC de 5 % soit utilisée. On observe donc une baisse marquée du taux effectif d'impôt sur l'avoir propre entre les situations d'inflation de 3 % et 5 % dans la colonne A alors qu'il y a peu de variation dans la colonne C.

À la colonne D du tableau 7 on présente les résultats d'une simulation où le taux de dépréciation fiscale coïncide avec le taux de dépréciation économique. On a supposé que ce régime fictif permettait de déduire les pertes engendrées par la

dépréciation et qu'il y avait suffisamment de revenu d'autre type pour en profiter pleinement. Dans ce cas, l'impôt sur la récupération n'a bien sûr plus sa place. Comme on s'y attend, dans une économie sans inflation l'avoir propre du propriétaire est avantagé sur un plan fiscal par le régime d'ACC. Il est surprenant de constater que le régime actuel d'ACC combiné avec l'impôt sur la récupération colle de très près avec un régime de dépréciation économique véritable lorsque le taux d'inflation anticipée est de 3 ou de 5 %.

Si le régime actuel permettait de déduire la pleine ACC de 5 % et de déduire les pertes comptables ainsi engendrées, s'il y a lieu, comment cela affecterait-il les taux ? Nous reportons les résultats d'une telle simulation où nous supposons qu'il y a suffisamment d'autre revenu pour tirer pleinement avantage de la situation à la colonne E. Avec un taux d'inflation de 3 % le taux effectif d'impôt sur l'avoir propre n'est pas tellement affecté par rapport au régime actuel. Lorsque le taux d'inflation est de 5 %, la diminution du taux effectif sur l'avoir propre se fait sentir.

6. CONCLUSION

Dans cette deuxième partie du document, on a présenté un modèle de calcul de taux effectif de taxation du logement locatif détenu par un particulier au Canada et financé par une épargne privée domestique. En tenant compte explicitement des limites de la déduction fiscale et de l'impôt sur la récupération, nous nous sommes distancés du modèle de King et Fullerton (1984) qui a servi de modèle de référence initial aux autres résultats présenté dans ce document.

On peut résumer le résultat de nos simulations comme suit :

1. Le taux marginal d'impôt effectif du logement locatif détenu par un particulier est de l'ordre de grandeur du double de celui du logement à propriétaire occupant,

2. et est aussi plus élevé que le taux total pondéré des huit industries calculé par Daly et Jung (secteur des sociétés).

3. L'imposition des gains de capitaux (la moitié des gains) n'a pas une influence très sensible sur le taux effectif de taxation de l'avoir propre dans le logement locatif (sauf peut-être dans une situation de forte inflation soutenue).

4. L'impôt sur la récupération dans le secteur du logement locatif contribue à ralentir la diminution des taux effectifs d'impôt sur l'avoir propre en présence d'inflation.

5. En présence d'inflation (3 %, 5 %), le régime actuel d'imposition du logement locatif correspond à ce qu'il serait sous un régime avec dépréciation économique.

6. Le fait de ne pas pouvoir engendrer de pertes comptables pour la pleine utilisation de l'ACC fait augmenter le taux effectif d'impôt de l'avoir propre du logement locatif de façon significative avec un taux d'inflation de 5 %.

NOTES

1 Fullerton (1984) présente une taxinomie des taux d'impôt effectifs avec leurs avantages et leurs limites respectifs.

2 Les biens durables en général peuvent être considérés comme ayant ce traitement spécial. Voir Kitchen (1967).

3 Statistique Canada a estimé des rentes imputées nettes des propriétaires occupants de -213,8 $ millions pour l'année 1979. Voir Domingue (1986).

4 Si m_2 est le taux d'impôt sur le revenu de pension et m_1 est le taux d'impôt sur les revenus avant la retraite, le taux de rendement de l'épargne détenue dans un fond de pension est :

$$\frac{(1+i)\ (1-m_2)}{(1-m_1)} - 1$$

D'où, si $m_2 = m_1$, aucun impôt n'est payé sur les recettes en intérêt alors que si $m_1 > m_2$ alors l'épargne détenue dans le fond de pension est effectivement subventionnée.

5 Des résultats historiques pour la Suède incluent une taxe de vente dont l'assiette comprenait, entre autres choses, les investissements bruts.

6 Statistique Canada (1985), tableau 15. Les taxes de vente sur les intrants dans l'industrie de la construction (agrégation moyenne) étaient de 1 740 $ millions en 1980. Cette information nous a été fournie par la division des entrées-sorties de Statistique Canada.

7 Voir King et Fullerton, page 29.

8 Tous nos résultats respectent le critère de convergence de l'équation (4).

9 De façon équivalente en valeur actualisée, on pourrait soustraire l'épargne du revenu imposable et taxer les intérêts à la façon des régimes enregistrés d'épargne retraite.

10 Voir Boadway et Kitchen (1984).

11 Selon Boadway et Kitchen (1984), dans la région métropolitaine de Toronto, les maisons à logements multiples ont un rôle d'évaluation très supérieur aux maisons unifamiliales. Faute de meilleures données, nous faisons le pari que le logement locatif subit un taux d'impôt foncier effectif supérieur à celui du logement à propriétaire occupant.

BIBLIOGRAPHIE

Auld, D. A. L., "Taxing Capital by Taxing Real Property: the Critical Issues", Conseil économique du Canada, miméo., juin 1985.

Boadway, R., N. Bruce et J. Mintz, "Taxation, inflation, and the effective marginal tax rate on capital in Canada", Revue canadienne d'économique, vol. XVII, n° 1 (février 1984), pp. 62-79.

Boadway, R. et H. Kitchen, Canadian Tax Policy, Second Edition, L'Association canadienne d'études fiscales, Toronto, 1984.

Dahlby, B. et A. MacNaughton, "Taxation of Life Insurance in Canada", Conseil économique du Canada, coll. "Documents", n° 313, septembre 1986.

Daly, M. J. et J. Jung, "The Taxation of Corporate Investment Income in Canada: An Analysis of Effective Marginal Tax Rates", Revue canadienne d'économique, 1987 (à paraître).

Daly, M. J., J. Jung, P. Mercier, et T. Schweitzer, "A Comparison of Effective Marginal Tax Rates on Income from Capital in Canadian Manufacturing", Canadian Tax Journal, vol. 33, n° 6, novembre-décembre 1985, pp. 1154-1192.

Domingue, R.-P., "Évaluation des rentes imputées appartenant aux propriétaires occupants et conséquences du traitement fiscal", Conseil économique du Canada, coll. "Documents", n° 322, mars 1987.

Fortin, M. et H.-P. Rousseau, "Inflation and the taxation of equity in corporations and owner-occupied housing in Canada", Cahier 8511, mai 1985, Université Laval.

Fullerton, D., "Which Effective Tax Rate?", National Tax Journal, vol. XXXVII, n° 1, mars 1984, pp. 23-41.

Fulton, P., "Tax Preferences for Housing: Is there a Case for Reform?" publié dans W. R. Thirsk et J. Whalley, ed., Tax Policy Options in the 1980s, L'Association canadienne d'études fiscales, Canadian Tax Paper n° 66, février 1982, pp. 73-101.

Hall, R. E. et D. W. Jorgenson, "Tax Policy and Investment Behavior", American Economic Review, vol. 57, juin 1967, pp. 391-414.

Hamilton, B. et J. Whalley, "Tax Treatment of Housing in a Dynamic Sequenced General Equilibrium Model", Journal of Public Economics, vol. 27, n° 2, juillet 1985, pp. 157-175.

Hendershott, P. H. et S.-C. Hu, "Government-Induced Biases in the Allocation of the Stock of Fixed Capital in the United States", dans Von Furstenberg, G. M. (éd.), Capital, Efficiency and Growth, Ballinger Publishing Company, Cambridge, Massachusetts, 1980, pp. 323-360.

King, M. A. et D. Fullerton (éditeurs), The Taxation of Income from Capital, The University of Chicago Press, Chicago, 1984.

Statistique Canada, "Institutions financières -- Statistique financière deuxième trimestre 1982", catalogue 61-006, ministre des Approvisionnements et services Canada, 1982.

_____, "La structure par entrées-sorties de l'économie canadienne 1979-1981", catalogue 15-201, ministre des Approvisionnements et services Canada, 1985.

Thirsk, W. R., "Indirect Federal Taxes, the Cost of Capital and the Issue of Tax Incidence", Conseil économique du Canada, coll. "Documents", n° 294, novembre 1985.

Tableau 1

Taux de dépréciation exponentiels

Taux de dépréciation exponentiels δ	Taux d'actualisation r	Dépréciation en valeur présente d'un actif de 1$
0,01990540	0,02	0,49881468
0,01712342	0,04	0,29976181
0,01562569	0,06	0,20661880
0,01478565	0,08	0,15599038
0,01428024	0,10	0,12495807

Note explicative Les taux de dépréciation exponentiels donnent en valeur actualisée le même flux de dépréciation continue qu'une cédule d'amortissement linéaire d'un actif d'une durée de 80 ans.

Valeur présente Dépréciation exponentielle = Valeur présente Dépréciation linéaire

$$\int^{\infty} \delta \exp\,[-(r+\delta)t]\,dt = \int^{V} \frac{1}{V} \exp\,[-rt]\,dt$$

où V = 80

Source Nos calculs.

Tableau 2

Taux marginaux d'impôt effectifs
(habitation à propriétaire occupant)

Hypothèses

(a) rendement net d'inflation et de la dépréciation avant impôt de 10 %

(b) taux d'inflation anticipé de 4,4 %

(c) financement par équité à 77 %

1.	Régime fiscal en vigueur	21,4 %
2.	Impôt sur la dépense globale	14,3 %
3.	Impôt sur le revenu global	45,1 %
4.	Excluant la taxe indirecte	18,0 %

Source Nos calculs.

Tableau 3

Taux marginaux d'impôt effectifs totaux (entreprises constituées en sociétés)

	Pourcentage
Industries	
Construction	51,96
Transport	44,00
Entreposage	39,46
Communications	49,45
Distribution du gaz	43,78
Commerce	41,95
Services commerciaux	48,53
Fabrication	29,26
Actifs	
Machines	26,35
Immeubles	49,55
Stocks	43,12
Financement	
Dette	19,39
Nouvelle émission d'actions	51,69
Bénéfices non répartis	51,09
Statut fiscal de l'investisseur	
Ménages	43,85
Institutions exonérées d'impôt	10,94
Compagnies d'assurance	1,38
Total pondéré	38,31

Source Daly, M. et J. Jung, "The Taxation of Corporate Investment Income in Canada: An Analysis of Effective Marginal Tax Rates", Revue canadienne d'économique (à paraître).

, 1987

Tableau 4

Hypothèques résidentielles impayées par institution financière Canada, 1981 (en millions de dollars)

	(1)[1]	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Sociétés d'assurance-vie	A	9 094	16 850	0,161	2 718	6 376
Banques à charte	M	16 381	5 036	0,053	264	16 117
Sociétés de fiducies et sociétés hypothécaires	M	39 125	7 629	0,640	4 885	34 240
Caisses d'épargne et de crédit	M	12 496	2 830	0,728	2 060	10 436
Féducies de placements immobiliers	E	524	-	-	-	524
Fonds de placement	M	1 195	2 007	0,241	483	712
Sociétés d'assurance-biens et risques divers	A	375	-	-	-	375
Sociétés financières	O	1 040	-	-	-	-
Banques d'épargne du Québec	O	874	-	-	-	-
Régimes de pension en fiducie	E	7 450	-	-	-	7 450
S C H L	O	7 867	-	-	-	-
Fonds (successions, fiducie et agences)	O	10 205	-	-	-	-
Divisions d'assurance-accident et d'assurance-maladie des sociétés d'assurance-vie	A	632	-	-	-	632
Caisses séparées	A	513	380	0,071	27	486
Sociétés de placements hypothécaires	E	285	-	-	-	285
Succursales du Trésor de l'Alberta	O	463	-	-	-	-
Caisses d'épargne-retraite des sociétés de difucie	E	43	-	-	-	43
TOTAL					10 437	77 676

[1] A : sociétés d'assurance, M : ménages, E : sociétés exonérées d'impôt, O : autres sources.

Source Voir annexe.

Tableau 5

Répartition des créances hypothécaires selon le statut fiscal

	Millions de dollars	β_i Pourcentage
Ménages	61 505	69,8
Sociétés exonérées d'impôt	18 739	21,3
Sociétés d'assurance	7 869	8,9
TOTAL	88 113	100,0

Source Voir annexe.

Tableau 6

Taux marginaux d'impôt effectifs du logement locatif, sous le régime d'impôt actuel[1]

	Taxe de vente incluse[2]	Taxe de vente exclue
	Pourcentage	
Avoir propre	51,4	45,5
Hypothèque	35,9	35,3
Moyenne pondérée	44,7	41,1

1 On suppose que l'immeuble locatif est financé à 70 % par hypothèque amortie sur 20 ans et qu'il est revendu après 20 ans. Le taux d'inflation anticipé est de 4,4 %.

2. La taxe de vente est de 3,5 %. Voir première partie du document.

Source Nos calculs.

Tableau 7

Taux marginaux d'impôt effectifs du logement locatif, sous des régimes d'impôt alternatifs

	Pourcentage Régime fiscal				
	A[1]	B[2]	C[3]	D[4]	E[5]
Taux d'inflation anticipée : 0 %					
avoir propre	55,6	55,6	52,4	61,9	55,6
hypothèque	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8
moyenne pondérée	39,8	39,8	37,7	44,2	39,8
Taux d'inflation anticipée : 3 %					
avoir propre	54,0	54,0	47,8	54,2	52,6
hypothèque	32,4	32,4	31,9	32,4	32,3
moyenne pondérée	44,2	44,2	40,4	44,3	43,3
Taux d'inflation anticipée : 5 %					
avoir propre	50,6	52,3	46,5	49,7	46,7
hypothèque	37,3	37,5	36,8	37,2	36,9
moyenne pondérée	45,0	46,1	42,5	44,5	46,6

1 Régime sans impôt sur les gains de capitaux, avec un impôt sur la récupération, avec déduction pour ACC mais acune perte engendrée par l'ACC admissible.

2 Comme en A mais avec impôt sur la moitié des gains de capitaux.

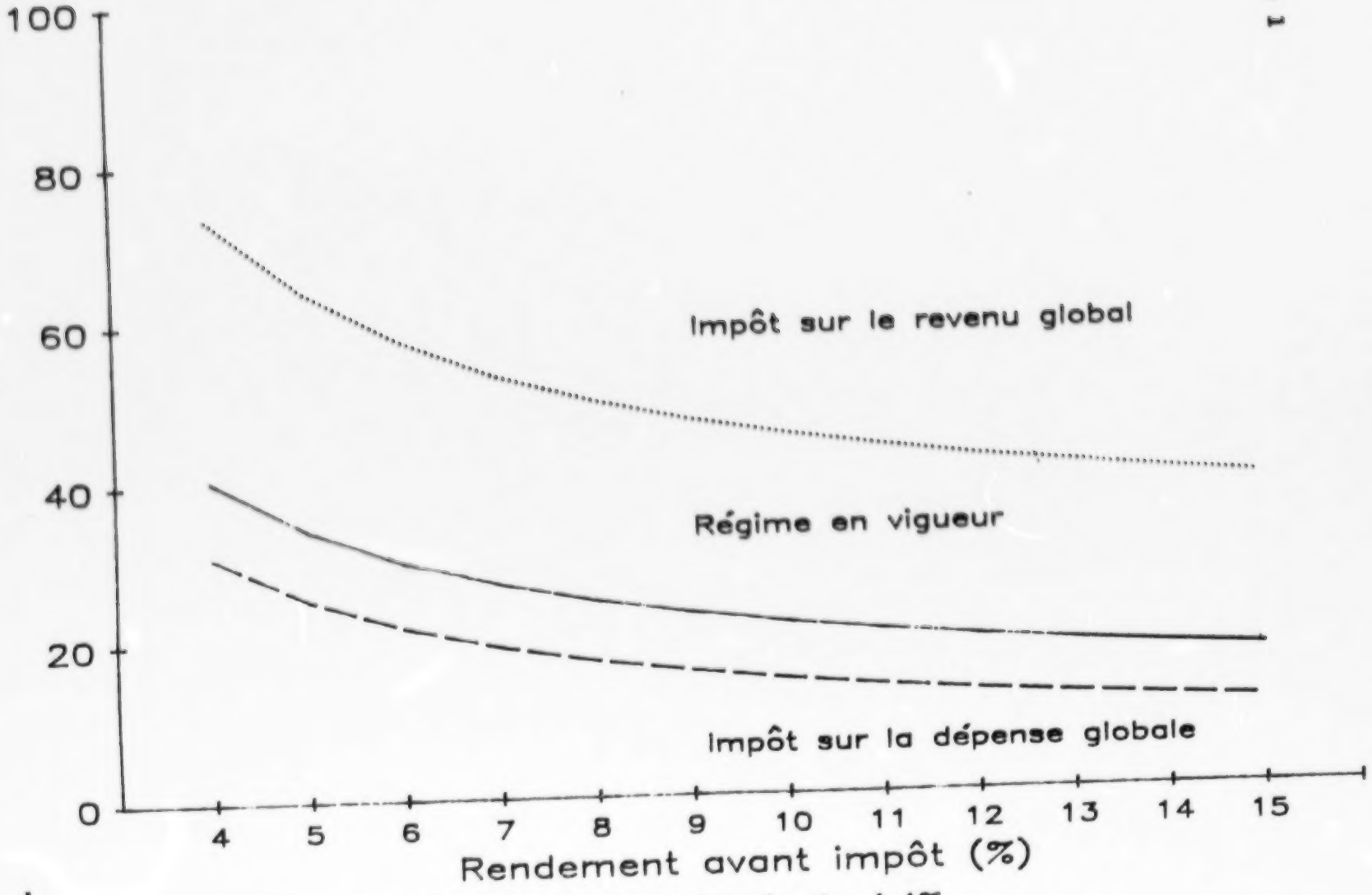
3 Comme en A mais sans impôt sur la récupération.

4 Comme en A mais avec dépréciation économique au lieu de l'ACC et admissibilité de pertes engendrées par cette dépréciation.

5 Comme en A sauf que l'ACC peut engendrer des pertes admissibles.

Graphique 1

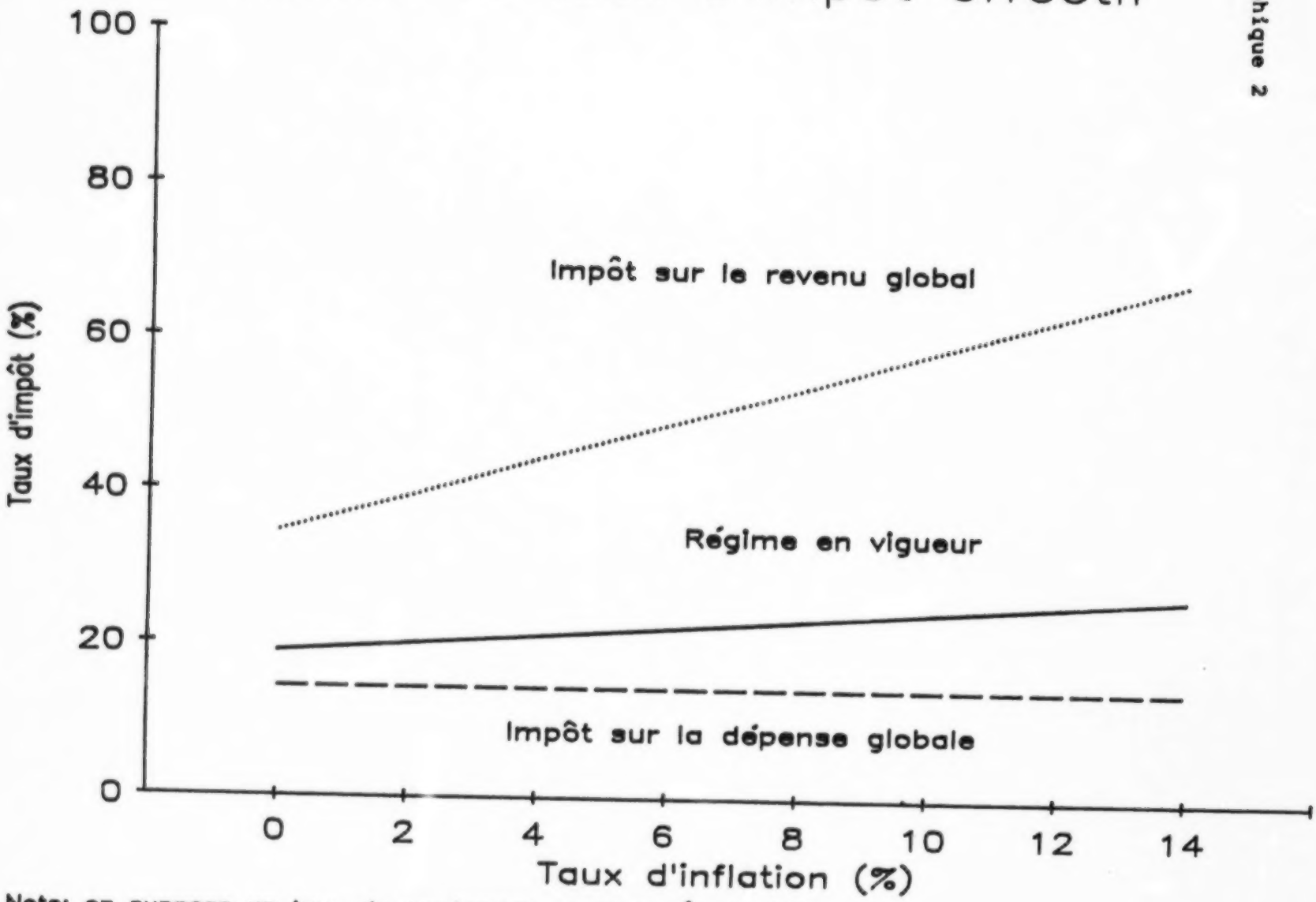
Cédules d'impôt Marginal Effectif



Note: on suppose un taux d'inflation anticipée de 4.4%

Graphique 2

Inflation et taux d'impôt effectif



Note: on suppose un taux de rendement avant impôt de 10%

ANNEXE

Répartition du financement hypothécaire
selon le statut fiscal

À partir du tableau 126 de la publication Institutions financières - Statistique financière (61-006) deuxième trimestre 1982, nous obtenons une première approximation de la répartition des hypothèques résidentielles impayées au quatrième trimestre 1981 par institution financière. Les chiffres en sont reportés à la colonne 2 du tableau 4. À la colonne 1 nous avons indiqué comment nous avons classifié l'institution financière selon le statut fiscal.

Les chiffres de la colonne 2 ne tiennent pas compte des fonds de pension de retraite administrés par les sociétés d'assurance-vie et les régimes enregistrés d'épargne retraite. Pour pallier cette carence, nous avons soustrait de la colonne 2 du tableau 4 les montants affectés à ces fonds de retraite dans les diverses institutions financières. La colonne 3 du tableau 4 donne le montant total de ces fonds dans chaque institution. À la colonne 4, nous reportons le résultat du calcul de la proportion d'hypothèques résidentielles par rapport aux actifs totaux de chaque institution. En supposant que cette même proportion s'applique aux fonds de retraite, on obtient en colonne 5 la quantité de fonds à soustraire de la colonne 2 parce qu'elle va effectivement dans la catégorie : sociétés exonérées d'impôt. La

colonne 6 ainsi que le total de la colonne 5 forment la base de la répartition des créances hypothécaires selon le statut fiscal. La répartition est reportée au tableau 5.